

SATZUNG DER STADT WYK AUF FÖHR ÜBER DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 47b

GEBIET SÜDLICH DER STRASSE "AM GOLFPLATZ", NÖRDLICH DES MARIENHOF-GELÄNDES, ÖSTLICH DES FEHRSTIEGS IN ZWEITER REIHE BEBAUUNG, WESTLICH DER BEBAUUNG AM GOLFPLATZ 7, 7A UND 7B

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Bestimmungen des § 12 BauGB "Vorhaben- und Erschließungsplan".
Alle zeichnerischen Festsetzungen werden getroffen in Anlehnung an die
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Ferienwohnen (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.100 m² Grundfläche (GR), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH_{max} = 13 Firsthöhe in Metern, als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrradstellplätze

St Stellplätze und Fahrradstellplätze

FSt Fahrradstellplätze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

z.B. 5,5 Bemaßung von Festsetzungen in Metern

Planunterlage

Vorhandene Gebäude mit Hausnummern

Zukünftig entfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen

z.B. 91 Flurstücksbezeichnung

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 47b für das Gebiet südlich der Straße "Am Golfplatz", nördlich des Marienhof-Geländes, östlich des Fehrstiegs in einer Reihe Bebauung, westlich der Bebauung Am Golfplatz 7, 7a und 7b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 5 BauGB und §§ 4, 11 BauNVO)

1.1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Ferienwohnen festgesetzt. Zulässig sind:

- Dauerwohnungen, d.h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung),
- Ferienwohnungen, d.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden,
- Personalwohnungen,
- Seniorenwohnen, Servicewohnen, betreutes Wohnen
- Tagespflege, Servicestation, Servicestützpunkt
- Räume und Anlagen für sportliche und soziale Zwecke, die im Zusammenhang mit den Dauerwohnungen / Ferienwohnungen stehen
- Erforderliche Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1. Zulässige Grundfläche

Es ist eine Grundfläche von 2.100 m² festgesetzt. Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und den Wegen, Feuerwehrezufahrten und sonstigen Versiegelungen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 2.100 m² überschritten werden.

2.2. Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Dachüberstände gemäß der Vorhabenplanung ist zulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienenden und erforderlichen Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen (Dachflächen, Wege, Zufahrten und Stellplätze) ist auf dem jeweiligen Grundstück zum Versickern zu bringen. Private Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.

5. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindung für die Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Festsetzungen zum Schutz des Gehölzbestandes bestehen im Westen, Norden und Osten des Plangebiets. Die flächig zum Erhalt festgesetzten Baum- und Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume und Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

6. Für den Geltungsbereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 b werden die

- Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 b
- Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22 BauGB aufgehoben.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 LBO-SH)

1. Dachgestaltung

Als Dachform sind nur Walmdächer zulässig. Davon ausgenommen sind die Dächer der Verbindungsbauten (Atrien). Für diese sind auch Pultdächer oder Satteldächer zulässig. Im Falle von Dachterrassen sind in dem Bereich der Verbindungsbauten auch Flachdächer zulässig. Dacheindeckungen mit hochglänzenden Materialien sind unzulässig.

2. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Mitte der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Hinweise

1. Es gilt die Satzung der Stadt Wyk auf Föhr zum Schutze des Baumbestandes vom 21.01.2006.
2. Es gilt die Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) vom 27. Mai 1991.

2. Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG auch gesetzlich geschützt, wenn sie nicht in der Denkmalliste erfasst sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten für ggf. erforderliche Untersuchungen und weitere Maßnahmen im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen. Demnach ist der Fund von Kulturdenkmälern unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

4. Sofern Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und allen europäischen Vogelarten betroffen sein können, sind die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Gemäß § 44 BNatSchG ist es u. a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebensstätten zu zerstören. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vor Abriss von Gebäudeteilen diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen.

5. Zur 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 b gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

6. Zur 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 b wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am 15.12.2016.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.01.2017 bis 03.02.2017.

2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.2016 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.05.2018 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 15.05.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat der ... Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten ... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www..... ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Wyk auf Föhr, den Amt Föhr-Amrum

(Amtsdirektor)

(Siegelabdruck)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und - bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Abteilungleiterin/Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerGeo SH)

(Unterschrift)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wyk auf Föhr, den Amt Föhr-Amrum

(Amtsdirektor)

(Siegelabdruck)

11. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wyk auf Föhr, den

(Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Wyk auf Föhr, den Amt Föhr-Amrum

(Amtsdirektor)

(Siegelabdruck)

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



SATZUNG DER STADT WYK AUF FÖHR ÜBER DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 47 b

für das Gebiet

südlich der Straße "Am Golfplatz",
nördlich des Marienhof-Geländes,
östlich des Fehrstiegs in zweiter Reihe Bebauung,
westlich der Bebauung Am Golfplatz 7, 7a und 7b

Datum: 01. November 2018

Verfahrensstand: Entwurf, öffentliche Auslegung

Planungsbüro:

clausen-seggelke
stadtplaner

Hoizdamm 39, 20099 Hamburg
fon: 040 - 28 40 34 - 0
fax: 040 - 28 05 43 43
mail@clausen-seggelke.de